

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 280 Laurier Holdings Inc. (c/o Tamer Abaza)

File N°: D02-02-21-0087 / D07-12-21-0133

Applicant: Smart Living Properties. (c/o Jeremy Silburt)

Comments due date: October 20, 2021

Development Review Planner: Jessica Button

Applicant Address: 226 Argyle Avenue, Ottawa ON

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Applicant E-mail:  
jeremy@smartlivingproperties.ca

Applicant Phone Number: 613-244-1551

---

### Site Location

280 Laurier Avenue East

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a three-storey residential addition along the east face of the existing mid-rise building.

### Proposal Details

The subject property, municipally known as 280 Laurier Avenue East, is a corner lot located on the southeast corner of Laurier Avenue East and Sweetland Avenue. The subject property has a frontage of approximately 28.5 metres along Laurier Avenue East, a frontage of approximately 32 metres along Sweetland Avenue with a lot depth of approximately 32 metres and a total site area of approximately 903.43 square metres. The site is currently occupied by a 2,387 square metre, 6-storey apartment building with surface parking. The existing mid-rise apartment building is a legal non-conforming use.

The area surrounding the property is characterized by a broad mix of uses and building typologies including low-, mid- and high-rise residential and mixed-use buildings, commercial buildings, and institutional uses including the University of Ottawa. The property is located approximately 700 metres from the existing Rideau LRT station and approximately 450 metres south of the identified Transit Priority Corridor along Rideau Street.

The development proposes to maintain the existing building and to construct a three-storey residential use addition along the eastern portion of the property. A building connection is proposed along the east face of the existing six-storey building. The proposed addition contains a total of 19 residential units, a

mix of bachelor, one- and two-bedroom units, in three-storeys over a total GFA of 789.4 square meters for a total building GFA of 3,185.4 square meters. The proposed development will remove the existing surface parking lot. The area behind the proposed addition will be converted from parking into a courtyard amenity space. Private balconies are also proposed. The proposed development does not include any vehicular parking spaces. A total of 43 bicycle parking spaces are proposed, 36 indoor spaces and seven outdoor spaces. The proposal also includes the introduction of an enclosed accessory waste structure in the side yard, accessed from Sweetland Avenue.

### Zoning By-law Amendment

The Zoning By-law Amendment application proposes to maintain the Residential Fourth Density, Subzone UD (R4UD) zoning of the site and introduce new site-specific provisions applicable to the proposed development. The proposal needs relief from the required rear yard setback, required number of two-bedroom units, required setback for an accessory structure, required vehicular parking, and to permit stacked bicycle parking.

Additional amendments may be determined through application review.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is November 25, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

## Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-21-0087 and D07-12-32-0133 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Jessica Button**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 25924  
[Jessica.Button@ottawa.ca](mailto:Jessica.Button@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 280 Laurier Holdings Inc.  
(att. : Tamer Abaza)

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0087 / D07-12-21-0133

Requérant : Smart Living Properties. (att. :  
Jeremy Silburt)

Date limite des commentaires : 20 octobre 2021

Urbaniste : Jessica Button

Adresse du requérant : 226, avenue Argyle,  
Ottawa (Ontario)

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

Courriel du requérant :  
jeremy@smartlivingproperties.ca

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-244-1551

---

### Emplacement

280, avenue Laurier Est

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un rajout résidentiel de trois étages sur la façade est de l'immeuble de hauteur moyenne existant.

### Détails de la proposition

La propriété visée, dont l'adresse municipale est le 280, avenue Laurier Est, est un lot d'angle situé au sud-est de l'avenue Laurier Est et de l'avenue Sweetland. Elle présente une façade d'environ 28,5 mètres sur l'avenue Laurier Est et d'environ 32 mètres sur l'avenue Sweetland. D'une profondeur d'environ 32 mètres, elle couvre une superficie totale d'environ 903,43 mètres carrés. L'emplacement est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de six étages et d'une superficie de 2 387 mètres carrés, et par une aire de stationnement de surface. Cet immeuble résidentiel de hauteur moyenne est un usage dérogatoire légal.

Le secteur environnant se caractérise par la présence d'une vaste gamme d'utilisations et de types de bâtiment, avec notamment des immeubles résidentiels et polyvalents de faible, moyenne et grande hauteur, des bâtiments commerciaux et des institutions comme l'Université d'Ottawa. La propriété se trouve à environ 700 mètres de la station Rideau du TLR et à environ 450 mètres au sud du couloir prioritaire de transport en commun qui longe la rue Rideau.

Dans le cadre de cet aménagement, le bâtiment existant serait conservé et un rajout résidentiel de trois étages serait érigé dans la partie est de la propriété. Un passage relierait ce rajout à la façade est de

l'immeuble résidentiel de six étages. Le rajout proposé abriterait au total 19 logements allant du studio à l'appartement d'une et deux chambres à coucher, sur une SHOB de 789,4 mètres carrés répartie sur trois étages, pour une SHOB totale de 3 185,4 mètres carrés sur l'ensemble de l'immeuble.

L'aménagement proposé consistera également à supprimer l'aire de stationnement de surface existante. Cette aire de stationnement située derrière le rajout proposé sera transformée en cour d'agrément. La construction de balcons privés est également proposé. L'aménagement ne prévoit aucune place de stationnement pour véhicules. Un total de 43 places de stationnement pour vélos est proposé, dont 36 à l'intérieur et sept à l'extérieur. La construction d'une structure accessoire fermée de stockage des ordures est également proposée dans la cour arrière et serait accessible depuis l'avenue Sweetland.

### Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du Règlement de zonage vise à conserver la désignation de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD (R4UD) et de mettre en place de nouvelles dispositions propres à l'emplacement, applicables à l'aménagement proposé. Le projet doit bénéficier de dispenses en matière de retrait de cour arrière, de nombre requis de logements de deux chambres à coucher, de retrait pour une structure accessoire, de nombre de places de stationnement pour véhicules et d'autorisation de système de stationnement superposé pour vélos.

D'autres modifications pourraient être déterminées lors de l'examen de la demande.

### **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

### **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 novembre 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

### **Exigences de soumission**

#### Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

### **Demande d'affichage du présent résumé**

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

### Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0087 et D07-12-32-0133 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

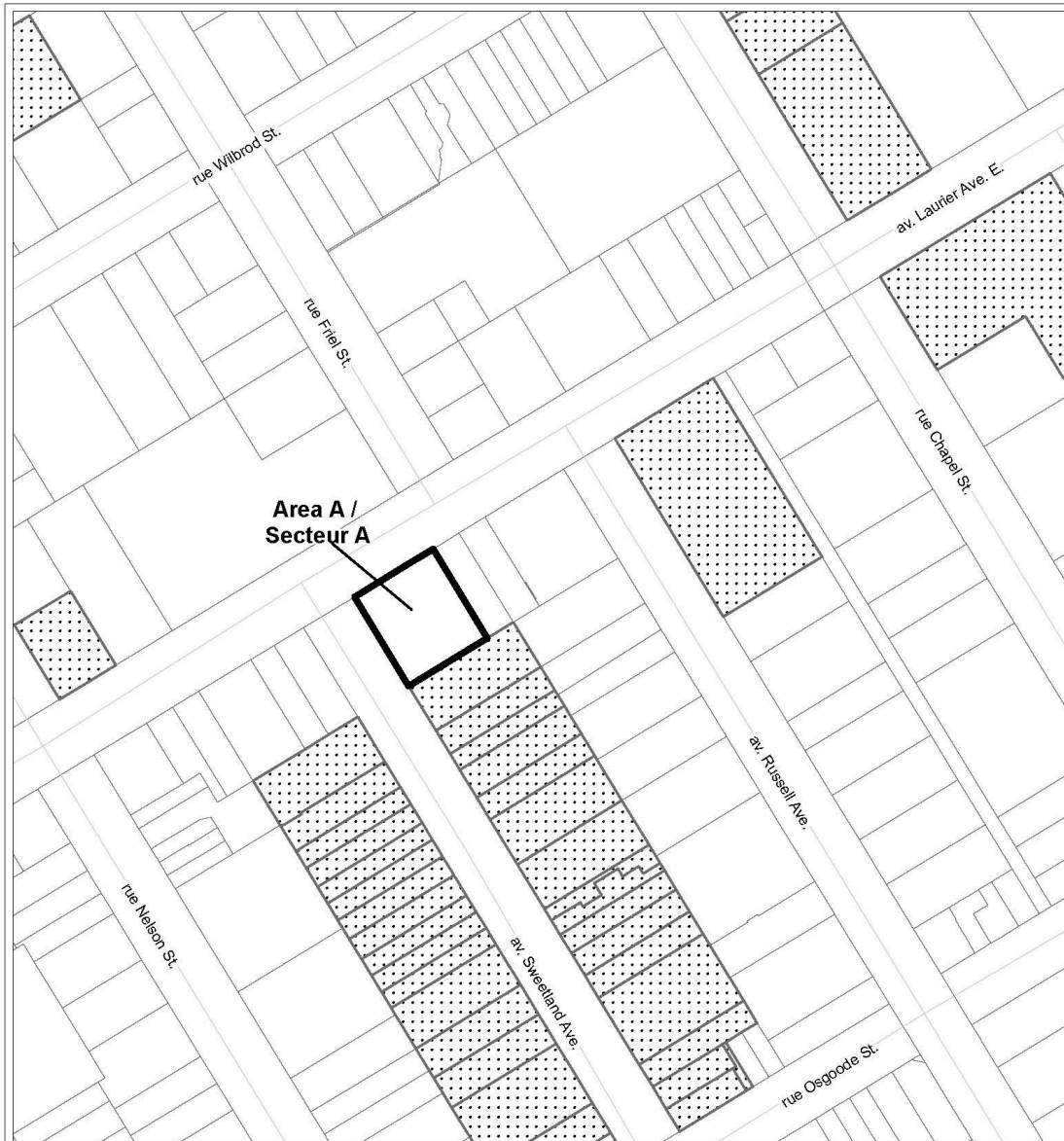
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 25924

[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-21-0087 D07-12-21-0133	21-1225-D	<b>280 av. Laurier E. Avenue</b>	
I:\CO\2021\Zoning\Laurier_280_E		Area A to be rezoned from R4UD[480] to R4UD[XXXX] Le zonage du secteur A sera modifié de R4UD[480] à R4UD[XXXX]	
<small>©Parcel data is owned by Teramet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>		[Dotted Box] Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teramet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
REVISION / RÉVISION - 2021 / 09 / 15			

**Street-level View/ Vue au niveau de la rue**





